



Bundesverband
Lohnsteuerhilfvereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 585 84 04 - 0
E-Mail info@bvl-verband.de

PRESSEMELDUNG

Immobilienkauf: Vor Beginn von Investitionen steuerlich beraten lassen!

Nr. 14/2017 / 4. September 2017

In der aktuellen Niedrigzinsphase ist auch der Kauf einer Immobilie eine wichtige Kapitalanlage für private die Anleger. Bei älteren Immobilien möchten die neuen Eigentümer nach dem Kauf häufig schnell renovieren und modernisieren, um das Objekt langfristig gut und gewinnbringend vermieten zu können.

Bei diesen Modernisierungskosten handelt es sich um so genannte **Erhaltungsaufwendungen**, die der Erwerber dem Grund nach sofort und in voller Höhe steuermindernd geltend machen kann. Hierbei ist eine wichtige Besonderheit zu beachten:

Nach Anschaffung einer Immobilie darf der Instandhaltungsaufwand, in den ersten **drei Jahren 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes** nicht überschreiten. Hierbei sind alle Baukosten in diesem Zeitraum zusammenzurechnen. Lediglich unmittelbare Herstellungsaufwendungen wie beispielsweise für einen Anbau bleiben unberücksichtigt sowie jährlich anfallende Wartungskosten.

Wird die 15 Prozent-Grenze auch nur geringfügig überschritten, entfällt der sofortige Werbungskostenabzug. Stattdessen zählen die gesamten Renovierungs- und Modernisierungskosten als Herstellungsaufwand (anschaffungsnaher Aufwand) und werden über die Restnutzungsdauer des Gebäudes, in der Regel mit 2 oder 2,5 Prozent über 50 bzw. 40 Jahre abgeschrieben.

Beispiel: Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung zum Preis von 175.000 Euro.

Kaufpreis lt. Notarvertrag		175.000 €
Anschaffungsnebenkosten	12 %	21.000 €
Anschaffungskosten	100 %	196.000 €
Grundstücksanteil am Kaufpreis	20 %	39.200 €
Gebäudeanteil	80 %	156.800 €
Maximaler Instandhaltungsaufwand	15 %	23.520 €

Somit dürfen im Beispielfall die Modernisierungs- und Reparaturaufwendungen in den ersten drei Jahren insgesamt 23.520 Euro nicht übersteigen.

Erich Nöll, Geschäftsführer des BVL: „Es kann deshalb günstiger sein, größere Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen auf den Zeitraum nach Ablauf der Dreijahresfrist zu verschieben und zunächst nur die notwendigsten Dinge zu beheben. Die durch den sofortigen Werbungskostenabzug gewonnene Steuerersparnis von oft mehreren tausend Euro schafft neue Investitionsspielräume. Bei sehr umfangreichen Modernisierungen, die zu Anhebung des Standards führen, gelten allerdings auch nach Ablauf der drei Jahre Einschränkungen für den Sofortabzug. „Deshalb sollten die steuerlichen Regelungen auch weiterhin vor der Investition geprüft werden“, empfiehlt Nöll.

Eine kleine Erleichterung gilt im Übrigen für die 15 Prozent-Grenze: Beim Zusammenrechnen der Baukosten zum Vergleich mit dem Grenzbetrag können die Nettowerte angesetzt werden. Abziehbar bleiben für den Vermieter dennoch die gesamten Kosten einschließlich Umsatzsteuer.